

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Hellingst Dorfstraße West“ (Ortschaft Hellingst)
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Holste

- Vorentwurf (Stand: 25.11.2024) -

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANAUFSTELLUNG 3

2. PLANUNTERLAGE 3

3. GELTUNGSBEREICH 3

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN 3
4.1 Raumordnung und Landesplanung 3
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 7
4.3 Verbindliche Bauleitplanung 8

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 8

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 9

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
7.1 Art der baulichen Nutzung 9
7.2 Maß der baulichen Nutzung 9
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Carports und Garagen, Zulässige Zahl an Wohnungen 10
7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 10
7.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 10
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
7.7 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 11
7.8 Straßenverkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 11
7.9 Flächenbilanz 11

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 12
9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 12
9.2 Wasserwirtschaft 19
9.3 Verkehr 19
9.4 Belange des Immissionsschutzes 20
9.5 Belange der Landwirtschaft 20
9.6 Ver- und Entsorgung 20

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE 20

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holste in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hellingst Dorfstraße West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist, unter Verwendung einer von Vermessungsbüro Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Hellingst in der Gemeinde Holste. Es befindet sich westlich der Dorfstraße, in direktem Anschluss an die dort südlich gelegene Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Hellingst Dorfstraße West“, Ortschaft Hellingst, umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

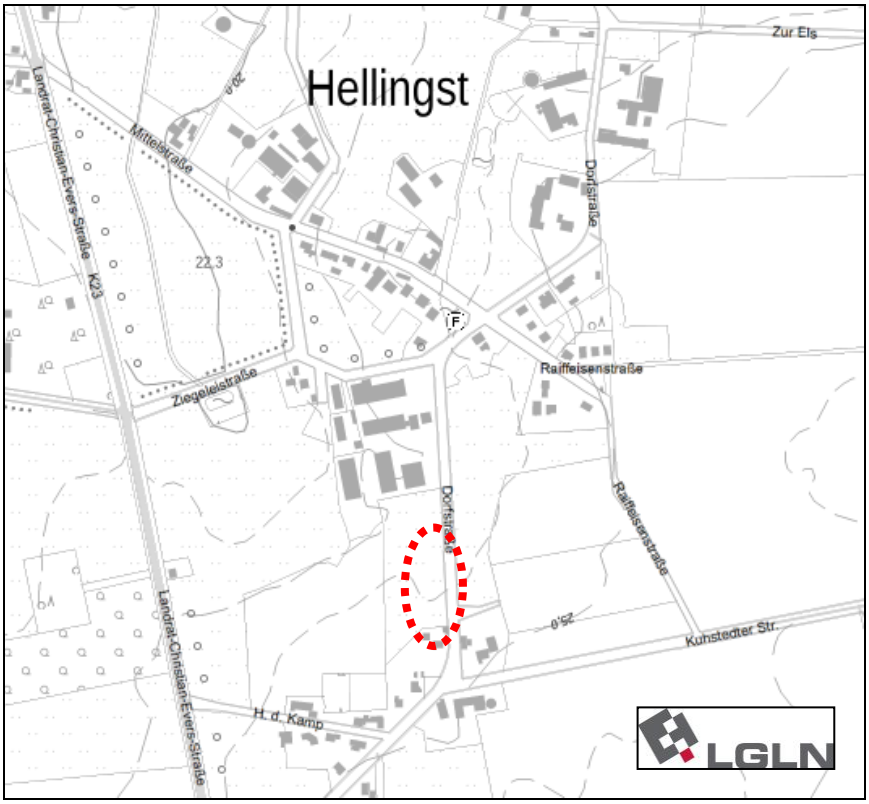


Abb. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches rot gestrichelt dargestellt (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2022)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) mit Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Ortschaft Hellingst der Gemeinde Holste.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im ***Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)*** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im ***Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)*** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die ***Ziele*** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung der aktuellen Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm 2022,** die am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft trat, werden für das Plangebiet selbst weiterhin keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält jedoch folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden."*

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden […]*

Dabei sollen […] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden."

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."*

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel *3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz*** wurde eine neue Nummer ***05*** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „*Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.*" Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor

Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll für die Ortschaft Hellingst die Möglichkeit geschaffen werden in einem sehr moderaten Umfang (ca. 4) Wohnbaugrundstücke für die Eigenentwicklung anzubieten. Die Lage wurde dabei so gewählt, dass noch in der Ortschaft vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Gaststätte, Direktvermarktungsbetrieb, Schießstand) in räumlicher Nähe liegen und das übergeordnete Straßennetz auf kurzem Weg erreichbar ist. Mit dem Angebot an Wohnbaugrundstücken sollen insbesondere jungen Menschen in der Ortschaft gehalten werden. Das Erfordernis Inanspruchnahme von freier Landschaft ergibt sich aus Tatsache, dass in der Ortschaft zwar Innenbereichsflächen / Baulücken für eine Bebauung vorhanden sind, diese aber von den Eigentümern langjährig nicht dem Markt zur Verfügung gestellt wurden und auf absehbare Zeit auch nicht werden. Zudem existieren in der Ortschaft weder Brach- noch Konversionsflächen, so dass auf die vorliegende Fläche zurückgegriffen werden muss.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms, somit ist das Vorhaben mit den Aussagen des LROP-VO 2017 in der Fassung der Änderung von 2022 vereinbar.

Dem zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP 2011)**, welches am 05.07.2011 in Kraft getreten ist, ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet in einem *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* befindet. Nordwestlich liegt in näherer Umgebung zum Plangebiet ein *Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft*. Ebenso ist dies südöstlich zu verzeichnen, hier liegt es jedoch noch etwas weiter entfernt. Die bebauten Bereiche der Ortschaft, die u. a. direkt südlich an das Plangebiet anschließen, sind als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen in Vorbehaltsgebieten so abgestimmt werden, dass diese in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, in Vorranggebieten hingegen muss die Vereinbarkeit mit der Planung gewährleistet werden.

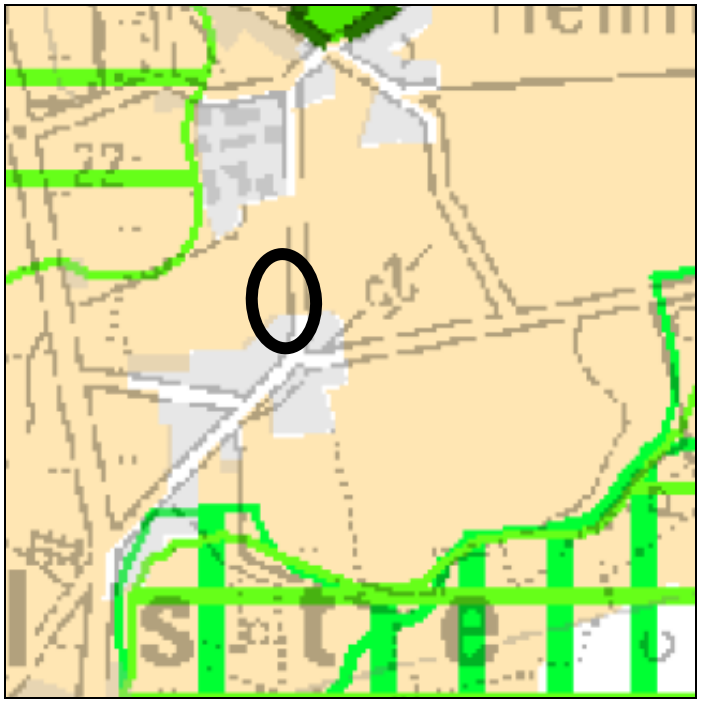


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP Osterholz (Lage des Plangebietes ist markiert, Quelle: Landkreis Osterholz)

Dem textlichen Teil des RROP 2011 sind folgende Aussagen und Vorgaben, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, zu entnehmen:

2.3 **Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft**

2.3 – 03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten."

„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken."

- Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Wohngebietes für ca. 4 Baugrundstücke, welches ortsansässigen Menschen bzw. deren Kindern zur Verfügung gestellt werden soll. In den letzten Jahrzehnten fand in der Ortschaft Hellingst keine Baulandentwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen statt und aktuell besteht die Problematik, dass auch keine Baulücken zur Verfügung stehen. Daher sollen in der Ortschaft Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrenden (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegen gewirkt werden. Damit soll „das Ausbluten" der Dörfer verhindert, und insbesondere für junge Menschen ein modernes Wohnraumangebot geschaffen werden. Die Zielrichtung, für bereits ortsansässige Bürger der Ortschaft Wohnbauflächen bereit zu stellen, fungiert somit als Impulswirkung zur Reduzierung der Abwanderungen aus der Gemeinde Holste und zur Sicherung sowie Stärkung der vorhandenen Infrastruktur.

  Die Planung entspricht damit den vorstehenden Vorgaben des RROP 2011, da die Ausweisung der Bauplätze sich im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Hellingst vollzieht.

2.3 09 „Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden."

- Entsprechend den Vorgaben der Landesraumordnung soll die Funktionsfähigkeit von Raum- und Siedlungsstrukturen erhalten werden. Da in dem vorliegenden Fall lediglich ein sehr kleines Areal überplant und bebaut werden soll, ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Raumstrukturen auch weiterhin gewährleistet. Gleiches gilt für prägende Strukturen, wie das Orts- und Landschaftsbild, sowie die siedlungsnahen Freiräume, indem der straßenbegleitende Großbaumbestand durch die Planung nicht nachteilig tangiert wird und zur freien Landschaft hin eine wirksame Eingrünung geschaffen wird.

  Die Planung überplant bisher unbebaute Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, diese schließen jedoch direkt an den vorhanden Siedlungsbereich an, sodass das Straßendorf arrondiert und damit einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist insofern erforderlich, als dass alternative Flächen in der Ortschaft Hellingst aus unterschiedlichen Gründen nicht vorhanden sind. Dies ist primär durch noch vorhandene aktive landwirtschaftliche Betriebe, aber auch mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bedingt. Zudem ist im

vorliegenden Fall die verkehrliche Erschließung ohne hohen wirtschaftlichen Aufwand möglich.

3.7.1 **Landwirtschaft**

3.7.1 03 *„Bereiche,*

- *die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,*
- *in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,*
- *in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder*
- *in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,*

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien."

➢ Beeinträchtigungen durch die Planung sind auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* nicht zu erwarten, da es sich sowohl nordöstlich, als auch südwestlich weitläufig erstreckt und fast die gesamte Ortschaft Hellingst in diesem Vorbehaltsgebiet liegt. Damit kann der Großteil der Flächen des Vorbehaltsgebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und als wichtiger Erwerbs- und Wirtschaftsfaktor gesichert bleiben. Zudem besitzt das Plangebiet weder eine hohe natürliche Ertragskraft, noch ist in ihm ein Bereich zu sehen, der die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit bietet. Auch prägt die Landwirtschaft hier nicht in besonderem Maße das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft oder hat einen positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften. Die Bauleitplanung daher mit dem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* vereinbar.

Nachteilige Auswirkungen auf die *Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft* werden ebenfalls nicht erwartet, da das Plangebiet von ihnen zu weit entfernt liegt.

Der Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)** in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Aus systematischen Gründen erfolgt die Auseinandersetzung mit diesem Thema in Kapitel 9.2 „Wasserwirtschaft".

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Holste sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die nördlich, östlich und westlich anschließenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Östlich direkt angrenzend erstreckt sich die Dorfstraße, in welche südöstlich vom Plangebiet gelegen die Kuhstedter Straße mündet. Entlang dieser Gabelung ist im Flächennutzungsplan die Grenze der Zuständigkeitsbereiche des *Unterhaltungsverbands Lune* (nördlich) sowie des *Wasser- und Bodenverbandes Teufelsmoor* (südlich) eingezeichnet. Nördlich des Plangebietes ist in einiger Entfernung eine *Gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Nördlich

und nordöstlich daran angrenzend beginnen die *gemischten Bauflächen* (M) der Ortschaft Hellingst.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass für den Planbereich zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen. Daher wird eine Flächennutzungsplanänderung in einem zeitlich engen Zusammenhang erfolgen.

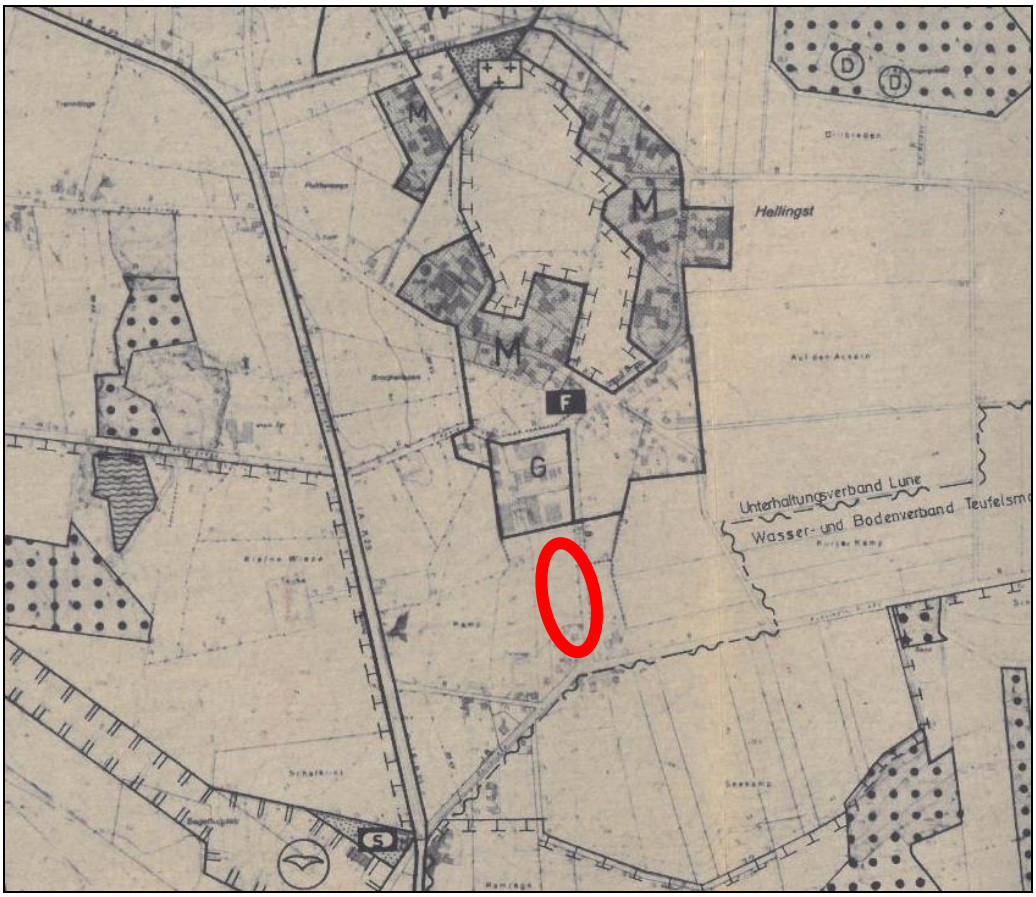


Abb. 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes; Lage des Plangebietes ist rot eingekreist

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor, ebenso nicht in unmittelbar angrenzenden Bereichen.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Ortsteil Hellingst liegt im nördlichen Teil des Landkreises Osterholz und gehört zur Gemeinde Holste, die wiederum Teil der Samtgemeinde Hambergen ist. Die Bebauung der Ortschaft orientiert sich an der halbkreisförmig zur westlich gelegenen Kreisstraße 23 verlaufenden Dorfstraße. Entlang der Dorfstraße ist eine beidseitige Bebauung nicht durchgängig vorhanden, womit insgesamt eine geringe bzw. lockere Bebauung vorherrscht.

Das Plangebiet selbst wird als Intensivgrünland genutzt und regelmäßig gemäht. Zwischen der asphaltierten Fahrbahn der Dorfstraße und dem Grünland verläuft der Straßenentwässerungsgraben sowie eine Baumreihe aus Rotbuchen und alten Stieleichen. Im Süden werden der Graben und die Baumreihe durch eine befestigte Zufahrt gequert, die dazu dient die landwirtschaftliche Fläche an die Straße anzubinden.

Südlich des Plangebietes schließt direkt weitere Wohnbebauung an, während nördlich ein geschütztes Biotop und dahinter ein Gewerbegebiet liegt.

Mit der Dorfstraße, die eine asphaltierte Fahrbahn aufweist, ist bereits eine gute Erschließung des Plangebietes vorhanden. In 430 m Entfernung liegt südwestlich vom Plangebiet die Bushaltestelle „Gasthaus Meyer“, so dass mit der Linie 681 unter anderem Verbindungen nach Osterholz-Scharmbeck und über den Anschluss am Bahnhof Lübberstedt auch Verbindungen nach Bremerhaven und Bremen bestehen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Holste möchte durch die vorliegende Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Hellingst bedarfsgerecht zu bedienen. Die Lage des Plangebietes wurde so gewählt, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Gaststätte, der Schießstand und die Feuerwehr, auf kurzem Wege zu erreichen sind. Zudem bietet das Plangebiet die Möglichkeit, die beiden Siedlungsbereiche der Ortschaft miteinander zu verbinden, ohne jedoch zu Konflikten mit dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu führen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, die nach Westen direkt an die Kreisstraße 23 anbindet. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist ein wirtschaftlicher und bodenschonender Städtebau möglich.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass folgende in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nehmen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen, daher sind diese Betriebe nicht zulässig. Um zusätzlich den ruhigen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Diese finden in dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet zudem ausreichend freie Flächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, und die maximal *zulässige Firsthöhe der Hauptdächer* baulicher Anlagen sowie die *Erdgeschossfußbodenhöhe* bestimmt.

Die ***Grundflächenzahl*** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit der in der Baunutzungsverordnung angeführte Orientierungswert ausgeschöpft. Damit sollen auch ebenerdige Bauformen (z. B. Bungalows) begünstigt werden, die eher von älteren Bürgern nachgefragt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf dann allerdings nur noch um 25 % durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unter-

halb der Geländeoberfläche überschritten werden. Die Festsetzungen orientierten sich an der städtebaulichen Situation der umgebenden Bebauung, fördern damit die Integration des Wohngebietes und bewahren die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Ortschaft.

In dem *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine ***eingeschossige Bauweise*** festgesetzt, die durch die Regelungen zur maximal ***zulässigen Firsthöhe*** der Hauptdächer baulicher Anlagen näher bestimmt wird. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der Ortschaft wird die Firsthöhe auf maximal 9,0 m begrenzt. Ergänzt werden die Regelungen zur Geschossigkeit und Firsthöhe durch die Festsetzung einer ***Erdgeschossfußbodenhöhe***. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm der Fläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes im Endausbau nicht überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet, dass eine gewisse Einheitlichkeit der Hochbauten gewahrt bleibt und keine für den ländlichen Raum untypische Gebäudetypen entstehen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Carports und Garagen, Zulässige Zahl an Wohnungen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine ***offene Bauweise*** festgesetzt. Als Gebäudetypen sind in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur ausschließlich ***Einzel- und Doppelhäuser*** zulässig.

Die ***überbaubaren Grundstücksflächen*** werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung dieser Baugrenzen erfolgt weitgehend unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der entstehenden Baukörper sowie der Grundstückszuschnitte zu gewährleisten. Die zukünftigen Bauherren haben somit die Möglichkeit, die Wohngebäude so auszurichten, dass z. B. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen installiert werden können. Festgesetzt ist eine zusammenhängende Fläche, welche zur Straßenseite ausgerichtet ist. Die Einfahrt ist am südlichen Rand des Geltungsbereichs dort vorgesehen, wo im Bestand bereits die Zufahrt vorhanden ist, sodass der straßenbegleitende Gehölzbestand zusammenhängend erhalten bleibt.

Auch die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wurde nach Osten so bestimmt, dass die Kronentraufenbereiche möglichst nicht tangiert werden. Lediglich im Nordosten ergibt sich eine kleinflächige Überstreichung durch die Kronen.

Zum Schutz des Baumbestandes sowie der südlich ausgerichteten Hausgartenbereiche wird festgesetzt, dass ***Carports und Garagen*** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit erfährt wiederum auch der straßenbegleitende Baumbestand einen effektiven Schutz der Kronentraufenbereiche vor diesen hochbaulichen Anlagen.

Ferner wird die höchstzulässige ***Zahl der Wohnungen je Wohngebäude*** auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um der ortsüblichen Siedlungsstruktur zu entsprechen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung aber auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung, z. B. für Familienangehörige.

7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

An der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes werden 5 m breite *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzu*ng festgesetzt. Sie frieden die zur offenen Landschaft liegenden Grundstücksseiten nach Vorbild der umliegenden Bebauung ein, sodass sich auch das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert. Weiter dienen sie den Grundstücken als Sichtschutz. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der festgesetzten Artenliste in der entsprechenden Pflanzqualität. Anzulegen ist die Fläche von dem jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Pflanzperiode, die der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgt.

7.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der innerhalb des Straßenraumes stockende Baumbestand wird zusammen mit dem Straßenseitengraben als zu Erhalten festgesetzt. Mit dieser Regelung soll der ortsbildprägende Bestand langfristig erhalten werden, gleichzeitig wird die Anlage von mehreren einzelnen Grundstückszufahrten damit ausgeschlossen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des ortsbildprägenden Straßenbaumbestandes wird zwischen der *Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern* und der östlichen Baugrenze eine Fläche gesondert gekennzeichnet, in der innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Versiegelungen dürfen innerhalb dieser Fläche ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.7 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um sicherzustellen, dass die Baugrundstücke problemlos an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden können, ist innerhalb des Plangebietes eine 5 m breite, mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt, die parallel zur Dorfstraße verläuft und zur Anbindung an diese die vorhandene Zufahrt nutzt. Entsprechend der im vorstehenden Kapitel erläuterten Regelung ist eine Versiegelung der Fläche nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Mit der Festsetzung dieser Fläche sollen einzelne Grundstücksdurchfahrten durch den straßenbegleitenden Baumbestand und den Graben vermieden sowie ein größtmöglicher Baumschutz erreicht werden. Die Breite der Fläche wurde dabei so gewählt, dass Begegnungsverkehre möglich sind.

Als begünstigte Parteien für eine Nutzung der Fläche werden die jeweiligen Anlieger, die Gemeinde und die jeweiligen Leitungsträger zur Ver- und Entsorgung benannt.

7.8 Straßenverkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Dorfstraße ist in einer Breite von 3 m in den Geltungsbereich einbezogen und als ***Straßenverkehrsfläche*** festgesetzt. Damit ist die Erschließung der anliegenden Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Bereich für ***Ein- und Ausfahrten*** festgesetzt, der hinsichtlich Lage und Breite der bestehenden Zufahrt entspricht. Damit soll sichergestellt werden, dass die ortsbildprägenden Straßenbäume erhalten und nicht von einzelnen Grundstückszufahrten durchschnitten werden.

7.9 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Bezeichnung	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet	3.776 m²
davonFläche zum Anpflanzen	637 m²
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	256 m²
Straßenverkehrsfläche	270 m²
Geltungsbereich	**4.302 m²**

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Holste, mit einer örtlichen Bauvorschrift gestalterische Festlegungen für das neue Wohngebiet zu treffen. Damit wird das Ziel verfolgt, dass sich die neue Bebauung an den ortstypischen Bestand anpasst, ohne jedoch zu stark reglementiert zu werden.

Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind die Hauptdächer der baulichen Anlagen nur als geneigte Dächer zulässig. Da Siedlungsflächen und damit das Ortsbild in entscheidendem Maße durch die Dachflächen bestimmt werden, soll mit dieser Regelung die tradierte Dachform auch für das Plangebiet gelten.

Von der gestalterischen Festsetzung zur Dachneigung sind allerdings Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausgenommen. Diesen Gebäuden wird hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt eine untergeordnete Rolle zugesprochen, so dass die Erforderlichkeit einer Festsetzung der Dachform hier nicht gesehen wird.

Grundstücksgestaltung

Aktuell besteht ein „Trend“ zur Gestaltung von Vorgartenbereichen als sogenannte „Schottergärten“, was sowohl aus ortsgestalterischer, aber auch ökologischer Sicht sehr kritisch zu bewerten ist. Daher wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, der zufolge flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steingärten (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. bedeckt sind) unzulässig sind. Ergänzend wird ein nachrichtlicher Hinweis gegeben, dass entsprechend § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Damit sollen Gartenbereiche entstehen, wie sie für den ländlichen Raum typisch sind.

Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Zur Umsetzung der Bauvorschrift ist für den Fall einer Zuwiderhandlung auch der Hinweis auf eine Ahndung mittels einer Geldbuße Bestandteil der Festsetzungen.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen überschlägig ermittelt und beschrieben. Im weiteren Verfahren wird ein vollständiger Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Kompensationsmaßnahmen abschließend geregelt sind. Dieser wird den Entwurfsunterlagen ab Kapitel 10 beigefügt sein.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von **besonderer Bedeutung** (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von **besonderer bis allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von **allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe II:	Schutzgüter von **allgemeiner bis geringer Bedeutung**
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von **geringer Bedeutung** (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es dient nicht der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine „gute fachliche Praxis“ in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass durch die Nutzung nachteilige Gesundheitsauswirkungen für den Menschen zu erwarten sind. Die Erholungsnutzung ist durch die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets gering. Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet daher keine Bedeutung. Die Baumreihe im Osten ist eine ortsprägende, markante Struktur, die das Heimatgefühl der Anwohner prägt. Da sie erhalten bleibt, ändert sich an ihrer Bedeutung nichts.

Mit Realisierung der hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhaben verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft. Gleichzeitig erhöht sich durch die Entstehung von Wohnbebauung die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort.

Bei den zeitweilig auftretenden Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Immissionen, die üblicherweise im ländlichen Raum vorkommen. Hinzu kommen Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf die Wohnbebauung in Ortsrandlage einwirken. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis“ nicht zu erwarten.

Die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Plangebietes wird damit nicht verändert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

An der östlichen Grenze des Plangebiet verläuft die Dorfstraße, die dem Biotoptyp *Straße* (OVS) zugeordnet wird. Westlich, parallel zur Straße, verläuft ein sonstiger vegetationsarmer *Graben* (FGZ). Der Graben ist circa 50 cm breit und mit Bäumen bewachsen (Arten der Strauchbaumhecke). Der Graben führte am 01.11.2022 kein Wasser. Südlich gibt es eine Auffahrt über den *Graben* auf das Plangebiet. Auf der östlichen und westlichen Seite der *Straße* befindet sich eine *Strauchbaumhecke* (HFM). Die Strauchbaumhecke wächst bis in den Graben hinein. Nur der westlich der Straße gelegene Bestand befindet sich innerhalb des Plangebietes. *Die Strauchbaumhecke* besteht zum größten Teil aus Buchen (*Fagus sylvatica*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,4 Metern und Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 und 0,8 m. Des Weiteren kommen in der *Strauchbaumhecke* die Arten Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und im Unterwuchs Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Brombeere (*Rubus* fruticosus), Blauer Ehrenpreis (*Veronica anagallis-aquatica*), Sternmiere (*Stellaria spec*), Kletten Labkraut (*Galium aparine*) und kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*) vor. Der Großteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp *artenarmes Intensivgrünland (GI)* zuzuordnen. Dort dominieren Rispengräser (*Poa* spec.). Teilweise vorhanden sind auch die Arten Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Wolliges

Honiggras (*Holcus lanatus*), Fuchsschwanz (*Amaranthus spec.*) und Großer Ampfer (*Rumex acetosa*).

Der *Straße* kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Tiere und Pflanzen zu. Der *Strauchbaumhecke* kommt aufgrund der Größe der Stiel-Eichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für Tiere und Pflanzen zu. Dem *Graben* kommt eine allgemeine bis geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu (Wertstufe II) . Dem *artenarmen Intensivgrünland* kommt ebenfalls eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu (Wertstufe II).

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein städtebaulich verbindlicher Rahmen für die Innutzungnahme des Gebietes für eine Wohnbebauung geschaffen wird, bleiben die Biotoptypen *Straße* (OVS), *Strauchbaumhecke* (HFM) und *Graben* (FG) unverändert. Der Biotoptyp *artenarmes Intensivgrünland* (GI) wird perspektivisch in die Biotoptypen *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OE)* und *Strauch-Baumhecke* (HFM) überführt werden. Da der Biotoptyp *artenarmes Intensivgrünland* die Wertstufe II besitzt, kommt es allerdings auch hier zu keinen Eingriffen. Die Überführung in eine *Strauch-Baumhecke* stellt sogar eine Aufwertung der Grünlandfläche dar von einer geringen bis allgemeinen Bedeutung zu einer allgemeinen Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch die versiegelte Dorfstraße und der von ihr ausgehenden landwirtschaftlichen Zufahrt zum Plangebiet vorbelastet. Dem unbelasteten Teil des Plangebietes kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche zu und der vorbelasteten *Straßenverkehrsfläche* eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die damit vorgesehene Bebauung wird die derzeitige landwirtschaftliche Fläche ihrer Nutzung entzogen und in ein *Allgemeines Wohngebiet* umgewandelt. Die Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 0,43 ha. Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Ausnutzung der vorhandenen Dorfstraße und der landwirtschaftlichen Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes erreicht. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierung von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

Nach Umsetzung der Planung erhält das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um *Mittleren Pseudogley-Podsol* und damit um einen Boden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

In der ca. 3.776 m² großen, weitestgehend noch unversiegelten Freifläche im Plangebiet ist von einer überwiegend natürlichen Bodenentwicklung auszugehen, gleichwohl diese in den Oberbodenbereichen durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits eine gravierende Veränderung erfahren hat. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, zzgl. einer Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem maximalen Wert von 0,6, kann eine Versiegelung auf bis zu 2.266 m² (3.776 m² x 0,6) erfolgen.

Da es sich um einen Boden der Wertstufe 2 und damit von allgemeiner Bedeutung handelt, ist für die Berechnung des Ausgleichs ein Verhältnis von 1 : 0,5 anzusetzen. Demzufolge entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.133 m² für das Schutzgut Boden.

In den bereits versiegelten Bereichen der *Straßenverkehrsfläche* sowie dem unverändert zum Erhalt festgesetzten straßenbegleitenden Gehölzbestand, einschließlich des Grabens, wird es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen kommen. Ihre Bedeutung bleibt damit unverändert.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist westlich neben der Straße ein Graben vorhanden, der zum Erhalt festgesetzt wird. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Trotz dem Anstieg der Versiegelung wird es zu keiner nennenswerten Verringerung der Sickerwasserrate kommen, da entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu bewirtschaften ist.Der anstehende Boden ist ein Pseudogley-Podsol, der eine gute Möglichkeit besitzt Niederschlagswasser aufzunehmen.

Damit sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten, so dass die geringe Bedeutung des Schutzgutes Wasser (Wertstufe 1) insgesamt unverändert bleibt.

Schutzgut Klima / Luft

In einem ca. 2.266 m² großen Bereich darf entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen werden. Diese wird allerdings nicht zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation führen, zumal angrenzend ausreichend Freiflächen für eine Frischluftproduktion verbleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind damit nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft wird damit seine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) unverändert beibehalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung, Gehölze, Wälder und Wohnbebauung gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Wenn neue Wohnhäuser an der Dorfstraße hinzukommen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bepflanzung an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgenommen wird sowie die bestehenden Gehölzbestände an der Straße erhalten werden, ändert sich die Wertigkeit des Landschaftsbild nicht ausschlaggebend.

Die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes Landschaftsbild wird damit nicht verändert.

Schutzgut besondere Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte anzutreffen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine circa 120 m² große Fläche mit einem geschützten Biotop. Bei dem Biotop handelt es sich laut dem Datenblatt des Landkreises Osterholz um einen binsenreichen Nasswiesenbereich mit flächendeckendem Vorkommen, u.a. von Flatterbinse, Flutendem Schwaden, Knickfuchsschwanz und Kriechendem Hahnenfuß und damit um die Biotoptypen *sonstiger Flutrasen* (GFF), *Seggen- , binsen- oder Hochstaudenreiche Nasswiese* (GN), *Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen* (GNF) und *Nährstoffreiche Nasswiese* (GNR).

Direkt nördlich und westlich des geschützten Biotops grenzt ein lokales Gewerbegebiet an, das aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung als Trocknung mit angeschlossenem Bullenstall hervor ging. Die relativ kleine Fläche 1 sowie der angrenzende Bereich von Fläche 2 und 3 wurden sukzessive aus der Landwirtschaft genommen und sich selbst überlassen (Abb. 5). Im Laufe der Zeit (über Jahrzehnte) wird sich dann ungestört der Binsenreichen Nasswiesenbereich mit flächendeckendem Vorkommen u. a. von Flatterbinse, Fluten-

dem Schwaden, Knickfuchsschwanz und Kriechendem Hahnenfuß entwickelt haben. Dabei scheinen die feuchten Bedingungen durch Grund- oder Stauwassereinfluss zustande gekommen zu sein. Der Bodentyp Pseudogley-Podsol spricht eher für einen Stauwassereinfluss. Außerdem liegt das geschützte Biotop nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das nächste Gewässer, der Wellener Bach, liegt circa 300 Meter entfernt. Das geschützte Biotop liegt bei circa 23 m über Normal Null, wohingegen der Bach bei circa 20 m über Normal Null liegt, so dass sein Einfluss auf das Plangebiet ausgeschlossen ist. Die Fläche wurde außerdem nicht als Regenrückhaltebecken o. ä. des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes verwendet.

Um abschätzen zu können, ob es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes und damit zu einer potentiellen Beeinträchtigung des geschützten Biotops kommen kann, wurde am 01. Oktober 2022 eine Biotopkartierung des geschützten Biotop vorgenommen. Im Ergebnis wurde keiner der oben genannten Biotoptypen mehr festgestellt. Der Abbildung 5 können die vorgefundenen Biotoptypen und deren Abgrenzungen entnommen werden.

Auf Fläche 1 befindet sich eine Grünlandfläche, die als Weide genutzt wird. Auf den Flächen wachsen neben verschiedenen Grasarten unter anderem Weiden (*Salix spec*.), Brennnessel (*Urtica dioica*) und *Poa spec*. Es handelt sich somit um ein Grünland mit teilweiser Ruderalflur, welches in Verbuschung begriffen ist. Südlich angrenzend befindet sich ein *Naturnahes Feldgehölz* (HN) (Fläche 2 in Abbildung 5), das dem Untertyp *Erlengehölz zuzuordnen* ist. Der Baumbestand setzt sich zusammen aus circa 30% Eichen (*Quercus robur*), 45% Erlen (*Alnus incana und Alnus glutinosa*), 5% Ahorn (*Acer spec*.) und 20% Buche (*Fagus sylvatica*). Im Unterwuchs befinden sich flächig Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und an den Rändern des Biotops Brennnesseln (*Urtica dioica*). Der südliche Bereich (Fläche 3) des festgestellten Biotops gehört zum *artenarmen Intensivgrünland (GI)*. Dort kommen die gleichen Arten wie im *artenarmen Intensivgrünland* des Plangebietes vor. Nur der Fuchsschwanz (Amaranthus spec.) war nicht in diesem Bereich vorhanden.

Aufgrund der erfassten Biotoptypen, die eine deutliche Entwicklung des (geschützten) Biotops in Richtung potentiell natürliche Vegetation zeigen, ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf das geschützte Biotop haben wird, da die benötigten nassen Verhältnisse schon vor der Umsetzung der Planung nicht mehr vorhanden waren.

Die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes besondere Schutzgebiete und -objekte bleibt erhalten.

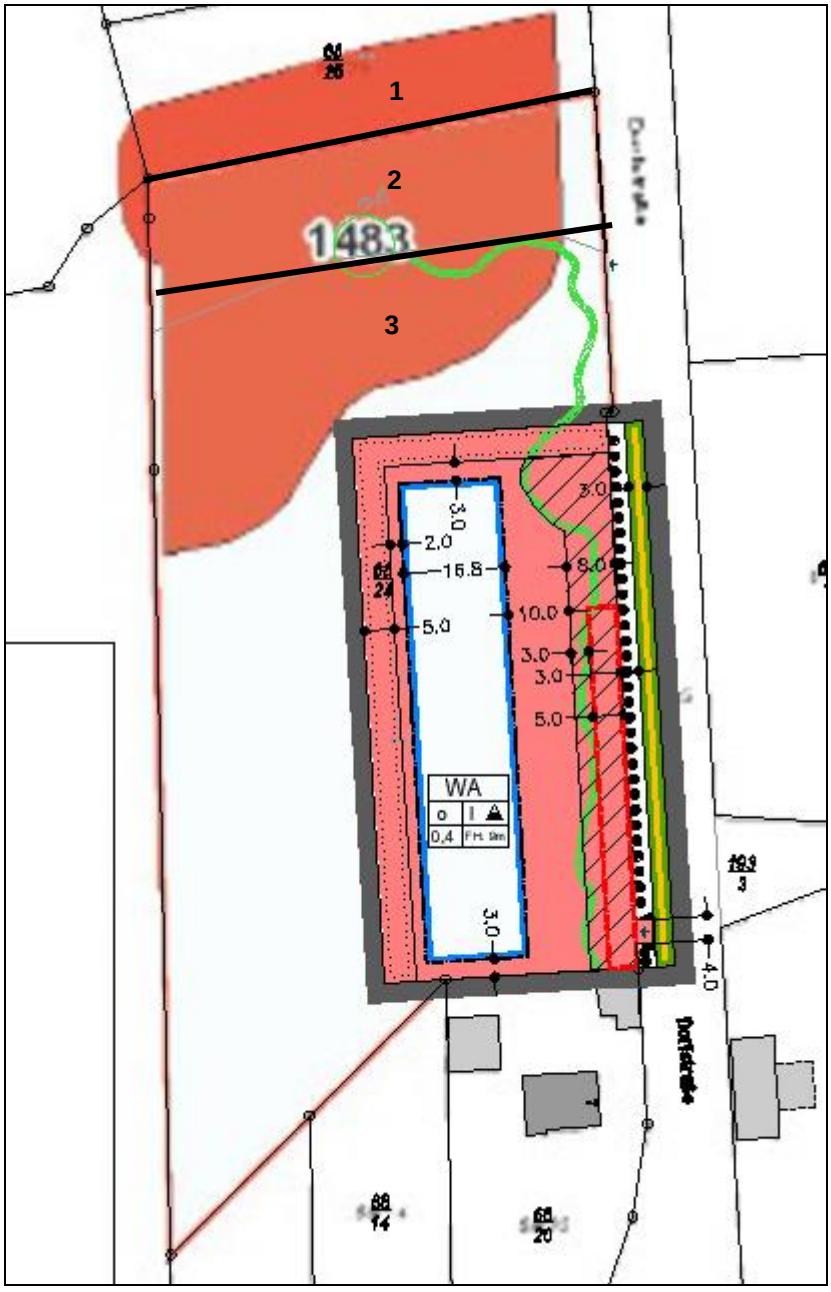


Abb. 4: Abgrenzung und Position des geschützten Biotops (rote Fläche) im Verhältnis zum Plangebiet (schwarze Umrandung); 1:Grünland und Ruderalflur, 2: Erlengehölz, 3: Intensivgrünland

Sonstige Sach- und Kulturgüter

Sonstige Sach- und Kulturgüter sind von der aktuellen Planung nicht betroffen und bleiben daher ohne Belang.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*, die insgesamt eine Fläche von **636 m²** umfasst.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Flächen, spätestens in der auf die Realisierung neuer Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode, durch den Grundstückseigentümer eine Be-

pflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende *Strauch-Baumhecke* (HFM). Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details der Maßnahme zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme können die erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen werden.

Durch die vorgesehene Bepflanzung wird sich langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen, die nicht wie bei einer Ackernutzung durch Spritz- und Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) negativ beeinflusst wird.

Im Ergebnis verleibt ein Kompensationsbedarf von 497 m².

Externe Kompensationsmaßnahmen

Neben den vorstehend benannten internen Kompensationsmaßnahmen, sind im Zuge der vorliegenden Planung ebenso externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zu diesen werden nähere Ausführungen im Zuge des weiteren Planverfahrens getroffen werden.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Auswirkung auf die Schutzgüter *Boden* und *Fläche*. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf **1.133 m².** Davon können **636 m²** durch die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens beschrieben werden.

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatschG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet ist überwiegend durch *das Intensivgrünland* eingenommen und befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränktem Artenvorkommen auszugehen ist. Bezogen auf die Lebensraumausstattung stellt sich dies für die straßenbegleitenden Biotoptypen *Strauch-Baumhecke* (HFM) und *Graben* (FG) allerdings anders dar. Vor allem die Gehölze bieten ein Lebensraumpotential für Vögel, da an den Siedlungsraum angepasste Arten hier sowohl Nist- als auch Nahrungsstätten finden Gleichwohl kommt es auch in diesem Bereich zu Störungen durch die angrenzende Straße.

Weiterhin ist anzunehmen, dass auch Fledermäuse, wie beispielsweise die gut an Siedlungsbereich adaptierte Zwergfledermaus, diese Bereiche für die Nahrungssuche (Jagdflüge) benutzen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Vogel- oder Fledermausarten im Plangebiet vorkommen.

Entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes werden die Gehölze und der Graben zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die in der Zukunft ebenfalls von Vögeln und Fledermäusen als Brutstätte oder Nistplatz verwendet werden können. Au-

ßerdem befinden sich im Umfeld des Plangebietes weiterhin Grünland- und Gehölzstrukturen, die Vögel und Fledermäuse als Habitat verwenden können.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen daher im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung, dies betrifft auch den Gebäudeabriss, innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze und Fledermausquartiere zu überprüfen. Sollten Gelege, Jungvögel oder Quartiere vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen bzw. Verlassen der Quartiere durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnamen durchgeführt wurden.

Falls Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vogelarten gefunden werden, ist eine Fällung lediglich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz zulässig

Mit diesen Maßnahmen ist sichergestellt das keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

9.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Fläche zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes ist die Bewirtschaftung auf dem jeweiligen Baugrundstück, was aufgrund der anstehenden sandigen Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich ist.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Da sich das vorliegende Plangebiet laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb

- des Küstengebietes Weser,
- eines festgelegten Überschwemmungsgebietes sowie
- eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten

liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering.

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach sehr unwahrscheinlich.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes werden nicht negativ berührt.

9.3 Verkehr

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, in Verbindung mit der Festsetzung über die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude, ist davon auszugehen, dass von dem Plangebiet kein größerer Einfluss auf das örtliche Verkehrsaufkommen genommen wird. Zudem ist die Dorfstraße gut ausgebaut und sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

9.4 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch das nördlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet tangiert. Hier kann es je nach Nutzungszeitpunkt und -intensität zu Schallemissionen über Tag kommen, die sich allerdings aufgrund der Entfernung von ca. 70 m zum nördlichen Geltungsbereichsrand und der vorhandenen sowie den geplanten Gehölzen voraussichtlich nicht nachteilig auswirken werden. Zudem handelt es sich bei dem Gewerbegebiet um einen tradierten Standort, der in der Vergangenheit zahlreichen Nutzungsänderungen unterlegen ist. Aktuell werden die südlichen, in Richtung Plangebiet gelegenen Gebäude, als Lager und das nördlichste Gebäude durch einen Betrieb der Verpackungsindustrie genutzt. Da es sich um keinen regional oder überregional wirksamen Standort handelt, ist der Gemeinde bewusst, dass es bei Umnutzungen oder Gebäudeneubauten ggf. zu Einschränkungen der zukünftigen gewerblichen Nutzung kommen kann, um Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Dorfstraße wird fast ausschließlich von Anwohnern befahren, so dass hier nicht von erhöhten Emissionen ausgegangen werden muss.

Von der Kreisstraße 23 ausgehende Schallemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da diese mit etwa 260 m zu weit entfernt liegt.

In der Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe gelegen, die als Emittenten landwirtschaftlicher Emissionen in Fragen kommen würden. Die nächstgelegene Hofstelle (Dorfstraße 10) befindet sich südlich des Plangebietes. Die Hofstelle wird als Nebenerwerbsbetrieb geführt. Allerdings läuft derzeit ein Baugenehmigungsverfahren zur Umnutzung eines Bullenstalles durch Einbau eines Hofladens und Buchten für Gänse und Schafe.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen. Wie bereits erläutert, ist eine Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Da das Plangebiet nur sehr klein ist und die Nutzung umliegender Landwirtschaftsflächen nicht beeinträchtigt werden, werden die Belange der Landwirtschaft diesbezüglich nicht negativ beeinflusst.

Die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ggf. auftretenden Schall-, Staub- und Geruchsimmissionen sind als „üblich für den ländlichen Raum“ zu betrachten und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Zur Müllentsorgung müssen die Gefäße an der Dorfstraße aufgestellt werden, ausreichende Flächen sind am Straßenrand vorhanden.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen)sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Holste ausgearbeitet:

Bremen, den 25.11.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Holste, den

…….
(Gloddek)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Holste, den

…….
(Gloddek)
Bürgermeister